

Verkaufsdokumentation



8468 Waltalingen, Werdackerstrasse 14b

Einseitig angebaute Liegenschaft am östlichen Dorfrand von Waltalingen mit je einer 3.5- und einer 2.5-Zimmer Wohnung; Wohnflächen 80 m² und 71,5 m²; auch als Einfamilien- oder als Zweigenerationenhaus nutzbar; Wohnzone W1/25, Grundstückfläche 620 m², Baujahr 1988.

Objektdaten

Kat.-Nr.	WT3947
Gebäudeversicherungsnummern	292-02408 (Wohnhaus) 292-02378 (Garage)
Gebäudeversicherungswerte	Wohnhaus: CHF 780'000.00 Garagegebäude CHF 50'000.00 Total CHF 830'000.00
Kubaturen	Wohnhaus: 721 m ³ Garagegebäude: 83 m ³
Baujahr	1988
Grundstückfläche	620 m ²
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Haupt- und Nebennutzfläche	ca. 265 m ²
Raumhöhe	2.37 m
Bauzone	Bauzone W1/25
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Objekte
Naturgefahrenkarte	Kein Eintrag in der Naturgefahrenkarte
Eigenmietwert ganze Liegenschaft	CHF 26'288.00
Steuerwert Liegenschaft	CHF 627'000.00

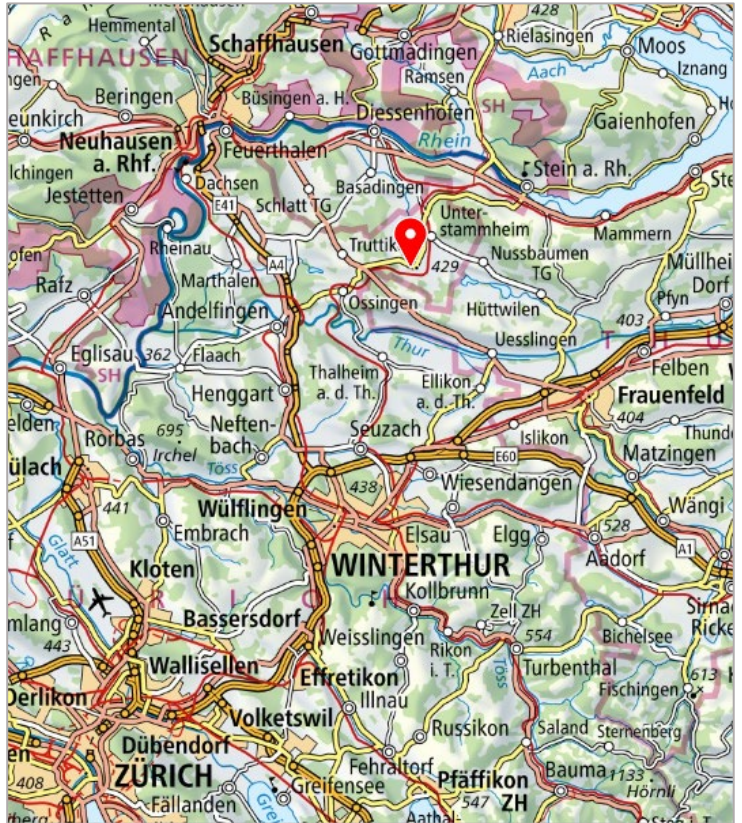
Makrolage Waltalingen ZH

Das Stammertal ist bekannt für seine schmucken Riegelhäuser und die lang gezogenen Rebberge. Es zählt zu den trockensten und wärmsten Gegenden des Schweizer Mittellandes.

Die Gemeinde Stammheim mit den Dörfern Unter- und Oberstammheim sowie Waltalingen und Guntalingen liegt in der Mitte des Städtedreiecks Winterthur, Schaffhausen, Frauenfeld. Die Städte sind alle innerhalb 15 - 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Waltalingen wird von der Buslinie 605 (Andelfingen-Oberstammheim) bedient. Die Linie 605 verkehrt im Stundentakt. Von Waltalingen nach Andelfingen Bahnhof sind es mit dem Postauto (Linie B 605) 21 min. Der Bahnhof Stammheim liegt in einer Entfernung von 3,4 km.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Kleinandelfingen (8 km, A4), Frauenfeld West (12 km, A7) bzw. Oberwinterthur und Attikon (14 km, A1).

Insgesamt 52 Vereine (Sport, Kultur Geschichte und Natur) fördern das gesellschaftliche Leben im Stammertal. Eine Anzahl Sehenswürdigkeiten, wie zum Beispiel das Schloss Schwandegg, bekannt für den Rittersaal und das noble Restaurant, tragen dazu bei, dass die Gegend um Waltalingen zu den besonders schönen der Schweiz zählt. Die nähere Umgebung lädt ein zum Wandern (Weinwanderwege «Entlang dem Stammerberg» und «Von Schloss zu Schloss im Stammertal») und zum Biken. Kurzum: Das Stammertal bietet ausgezeichnete und attraktive Wohnqualität.



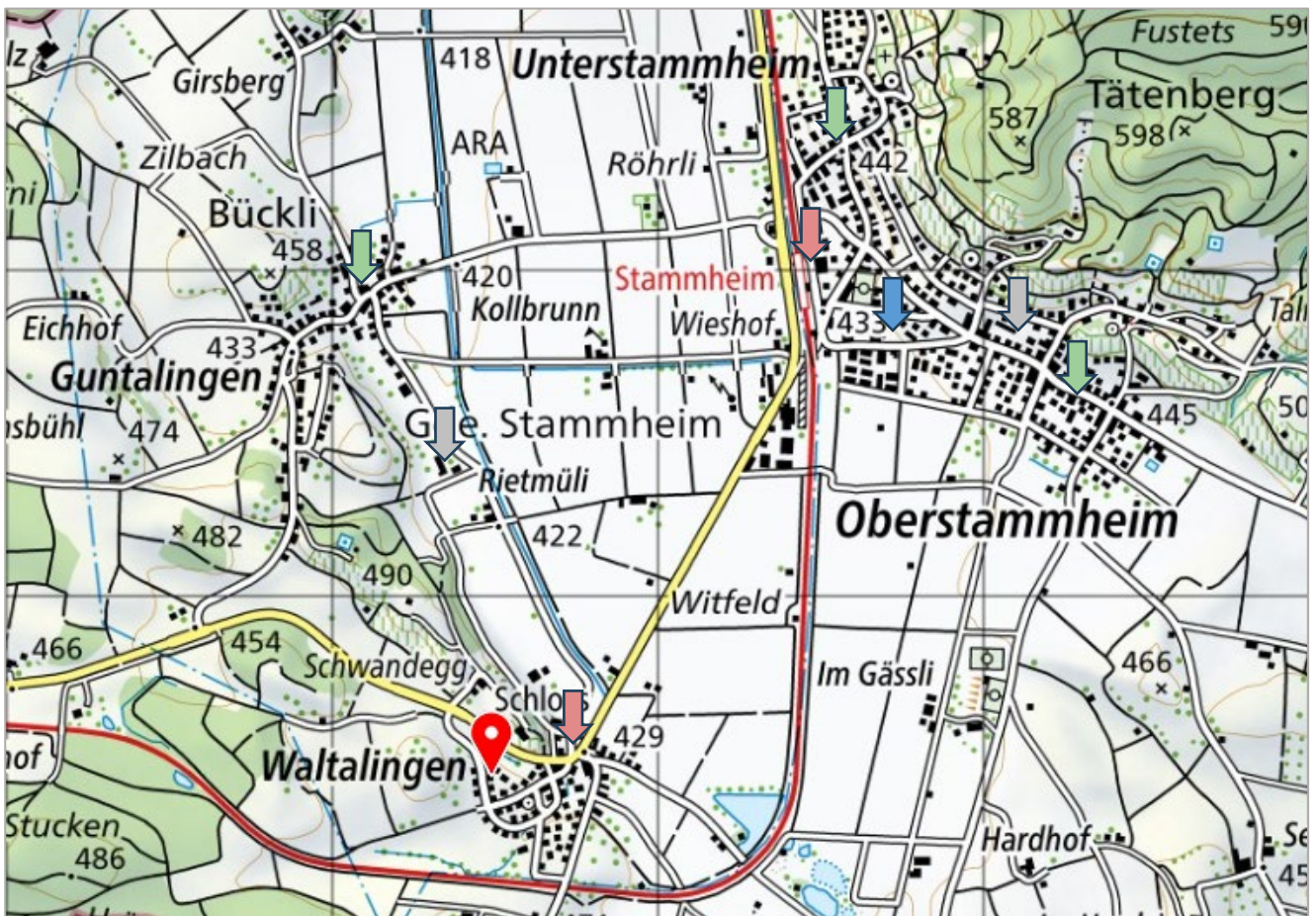
Zahlen und Fakten Gemeinde Stammheim 2024



Einwohnerzahl	2'902
Fläche	23,93 km ²
Steuerfuss nat. Pers.	114% (ohne Kirchen)
ÖV	S29 Winterthur-Stein am Rhein, Bus 823 Frauenfeld-Stammheim-Diessenhofen, Bus 605 Stammheim-Andelfingen
Autobahnanschlüsse	A4 Kleinandelfingen, A4 Frauenfeld West A1 Oberwinterthur

Mikrolage

Die im Jahre 1988 erstellte Liegenschaft befindet sich am Dorfrand von Waltalingen in einem Einfamilienhaus an der Werdackerstrasse. Die Strasse ist frei von jeglichem Durchgangsverkehr. Die Lage ist dementsprechend ruhig mit grosszügiger ganztägiger Besonnung. Vom Grundstück bietet sich ein schöner Blick auf das historische und geschichtsträchtige Schloss Schwandegg, welches heute als Restaurant mit Hotelzimmern dient. Auch die Kernzone von Waltalingen ist – wie alle Dörfer im Stammertal – geprägt von historischen Gebäuden. Gemeindeverwaltung und Kindergarten befinden sich in Unterstammheim. Die Primarschulhäuser liegen in Oberstammheim (1.-4. Klasse) bzw. Waltalingen (5.-6. Klasse), das Oberstufenschulhaus in Bahnhofsnahe. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen die drei Volgläden in Ober-, Unterstammheim und Guntalingen zur Verfügung, in Oberstammheim mit integrierter Drogerie und Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die zahlreichen liebevoll gepflegten Hofläden im Tal sowie die Bäckerei in Unterstammheim. Grosseinkäufe sind in den nahe gelegenen Migros- oder Coop-Läden Kleinandelfingen und Stein am Rhein (je 10 Fahrminuten) möglich.



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------|
|  | Bahnhof bzw. Bushaltestelle |  | Sekundarschulhaus |
|  | Unterstufenschulhäuser |  | Volgläden |

Konstruktion / Ausbau / Grundrisse

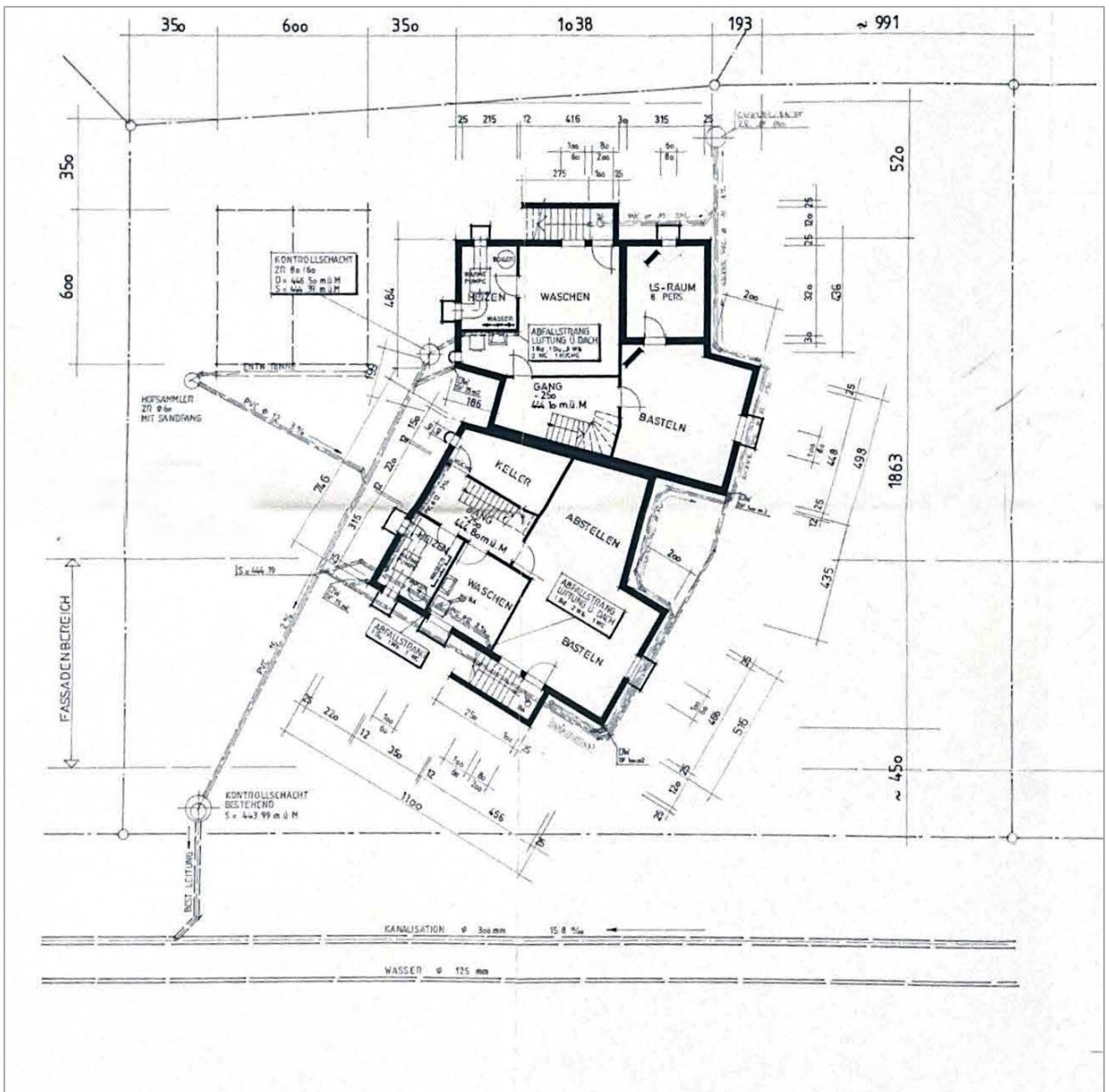
Konstruktion

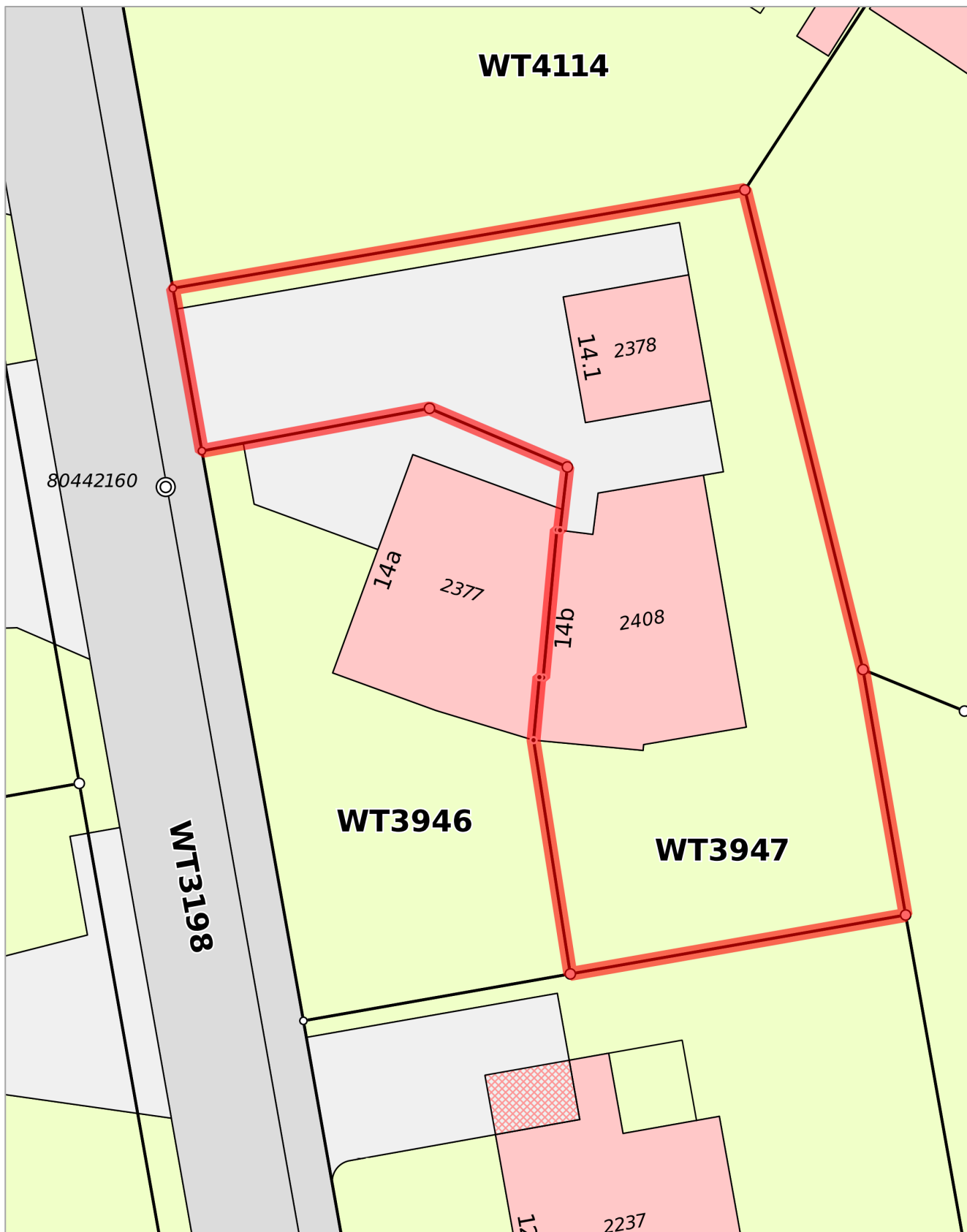
Solider Gebäuderohbau (Zweischalenmauerwerk, Betondecken). Die Wärmedämmung der Gebäudehülle entspricht nicht vollumfänglich den heutigen Vorschriften nach SIA 380/1. Die im Jahre 2008 neu erstellte Wärmepumpenheizung ist zeitgemäss. Sanitär- und Elektroinstallationen sind vollumfänglich funktionstüchtig und in gutem Zustand. Die Liegenschaft war ursprünglich als Einfamilienhaus geplant. Es wurde jedoch von Anfang an der Eingang abgetrennt und je eine Wohnung im Erd- und im Obergeschoss eingerichtet. Eine Rücknutzung als Einfamilienhaus ist ohne grösseren Aufwand jederzeit möglich.

Ausbau

Raumprogramm		Masse = ca. Masse aus Plänen		
		Boden	Wand	Decke
Wohnhaus				
Untergeschoss				75.0 m2
kg	Vorraum/Treppe UG-EG	Beton	Beton/Mauerw.	Schichtex 11.5 m2
kg	Waschen	Beton	Beton/Mauerw.	Schichtex 23.0 m2
kg	Heizung	Beton	Beton/Mauerw.	Schichtex 7.5 m2
k1	Basteln	Beton	Mauerwerk	Schichtex 22.0 m2
k2	Schutzraum	Beton	Beton	Beton 11.0 m2
Erdgeschoss				81.5 m2
wg	Eingang	Platten	Verputz	Verputz 7.0 m2
kg	Voplatz (Treppe UG-EG)	Beton	Verputz	Verputz 1.5 m2
w1	Eingang/Korridor	Laminat	Verputz	Verputz 5.0 m2
w1	Zimmer	Laminat	Verputz	Verputz 14.0 m2
w1	Wohnen/Essen/Küche	Laminat	Verputz	Verputz 41.0 m2
w1	Du/WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz 3.0 m2
k1	Ged. Sitzplatz	Verbundstein	Fassade	Sparrenlage/Holzsch. 10.0 m2
Dachgeschoss				78.5 m2
w2	Treppe EG-DG	Teppich	Verputz	Täfer 3.5 m2
w2	Wohnen/Essen/Küche	Teppich	Verputz	Täfer 34.0 m2
w2	Zimmer	Teppich	Verputz	Täfer 17.0 m2
w2	Zimmer	Teppich	Verputz	Täfer 10.0 m2
w2	Bad/WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz 5.5 m2
k2	Balkon	Platten	Platten	Täfer 8.5 m2
2. Dachgeschoss (In Dachschräge, mobile Leiter)				20.0 m2
k2	Estrich	Holzriemen	Mauerwerk roh/Täfer	Holzwerkstoffpl. 20.0 m2
Garage				
Erdgeschoss				30.0 m2
k1	Garage	Beton	Verputz	Werkstoffpl. 15.0 m2
k2	Garage	Beton	Verputz	Werkstoffpl. 15.0 m2

Untergeschoss





Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Stammheim	52896	CH576877787118	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	6	20	Kataster WT3947, Plan 206, Werdacker			
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
		99	Gebäude Wohnen, Nr. 29202408, Werdackerstrasse 14b			
		37	Nebengebäude, Nr. 29202378			
			Bodenbedeckung			
	1	36	Gebäude			
	1	79	befestigte Fläche			
	3	05	Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 53144, Kataster WT3946, EGRID CH527778716801, Stammheim	16.02.1996	WT6	CH1778-0000-0002-93566	
Recht	Grunddienstbarkeit Fortbestandsrecht für Elektrokasten, Lichtschalter und Briefkasten zulasten Blatt 53144, Kataster WT3946, EGRID CH527778716801, Stammheim	16.02.1996	WT6	CH1778-0000-0002-93667	

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Stammheim	52896	CH576877787118	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fortbestandsrecht für Werkleitungen zugunsten Blatt 53144, Kataster WT3946, EGRID CH527778716801, Stammheim	16.02.1996	WT6	CH1778-0000-0002-93768	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 53144, Kataster WT3946, EGRID CH527778716801, Stammheim	16.02.1996	WT6	CH1778-0000-0002-93869	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an Garage zugunsten Blatt 53144, Kataster WT3946, EGRID CH527778716801, Stammheim	29.09.1997	WT31	CH1778-0000-0002-93465	

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
	keine			

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	04.07.2025, 10.19 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Anmerkungen	nur öffentliche
Vormerkungen	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 2111
versicherung@gvz.ch - www.gvz.ch

Policen-Nr. 115'348
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.WT3947

29. April 2025

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **830'000**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-02378	Werdacker 14.1 8468 Waltalingen 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1988 Schätzung vom 15.04.2025 Schätzgrund: Revision	83	4'202	50'000
Stammheim	292-02408	Werdackerstrasse 14b 8468 Waltalingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1988 Schätzung vom 15.04.2025 Schätzgrund: Revision	721	65'546	780'000

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 870'000.00 (Verkehrswertschätzung vorhanden)
Angebot	per E-Mail oder per Post bis spätestens Freitag, 3. Oktober 2025, an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Fotos



Südansicht



Nordansicht



Küche EG (Blick vom Esszimmer)



Küche EG



Küche EG mit Durchreiche



Küche EG



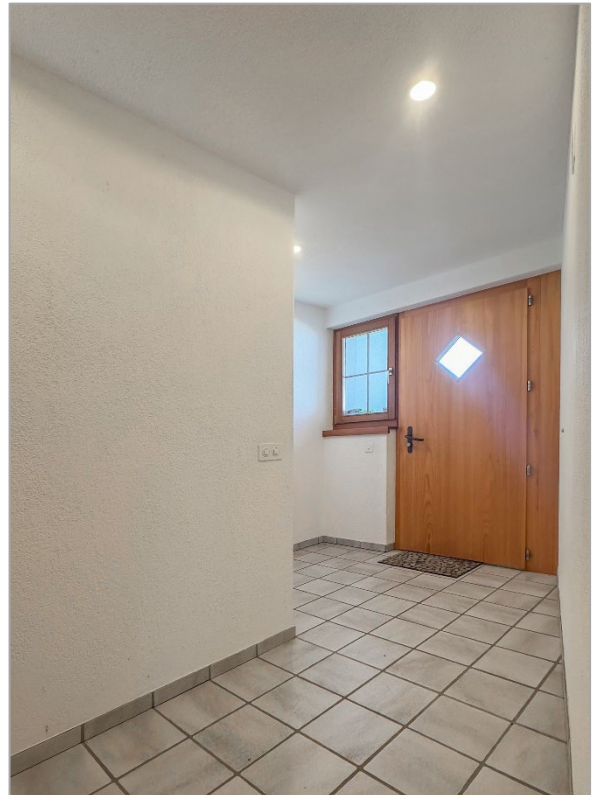
Esszimmer EG (Blick Richtung Wohnzimmer)



Wohnzimmer EG (Blick Richtung Esszimmer)



Eingangsbereich Wohnung EG / Garderobe



Haupteingang



Schlafzimmer EG



Badezimmer mit Dusche EG



Heizung



Waschküche / Keller / Hobbyraum